



2020-05-26

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2018/1039

### **Detaljplan för fastighet Jakobsberg 18:19 och del av Jakobsberg 18:1 (Kafferosteriet), beslut om samråd**

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelseförvaltningen förslag till planutskottet

1. Förslag till detaljplan för fastighet Jakobsberg 18:19 och del av Jakobsberg 18:1 sänds ut på samråd.

#### **Ärendet i korthet**

Arvid Nordquist Handelsaktiebolag tillsammans med AB Sagax har i samråd med kommunstyrelseförvaltningen tagit fram ett förslag till detaljplan på fastigheten Jakobsberg 18:19 m.fl. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en etablering av kafferosteri med lagrings-, produktions- och kontorsverksamheter.

Kommunen är markägare idag och avser att sälja marken till AB Sagax, som i sin tur blir hyresvärd till Arvid Nordquist. Aktuella frågor kopplade till markförsäljningen har reglerats i ett markanvisningsavtal.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att planutskottet godkänner att förslag till detaljplan för fastighet Jakobsberg 18:19 och del av Jakobsberg 18:1 sänds ut på samråd.

#### **Handlingar**

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2020-05-26
2. Plankarta med bestämmelser inför samråd för detaljplan Kafferosteri m.m. fastigheten 18:19 och del av Jakobsberg 18:1
3. Planbeskrivning inför samråd för detaljplan Kafferosteri m.m. fastigheten 18:19 och del av Jakobsberg 18:1

#### **Bakgrund**

Arvid Nordquist Handelsaktiebolag tillsammans med AB Sagax har i samråd med kommunstyrelseförvaltningen tagit fram ett förslag till detaljplan. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en etablering av kafferosteri med tillhörande lagrings-, produktions- och kontorsverksamheter. Kontorsbyggnaden planeras i västra delen av planområdet i anslutning till Enköpingsvägen och större byggnader avsedda för produktion och lagring placeras närmare E18.

Planområdet är avgränsat av Säbyverket i norr, Enköpingsvägen i väster och i söder samt E18 i öster. Planområdets anslutning till stora vägar innebär ett bra logistiskt läge och närheten till andra verksamheter kan ge synergieffekter.

Markområdet utgörs idag av ett skogsparti av högt naturvärde enligt kommunens inventering från 2017. Inom området finns det bland annat ett flertal gamla tallar, enstaka äldre ekar och björkar. Enligt naturvärdesinventeringen har en större del av markområdet klassats som naturvärdeklass 2, högt naturvärde, samt naturvärdeklass 3, påtagligt naturvärde.

Planförslaget innebär att hela det aktuella skogspartiet behöver tas i anspråk. De befintliga gång- och cykelvägarna utmed Enköpingsvägen behöver flyttas söderut respektive västerut. Det pågår även diskussioner med E.ON gällande flytten av befintliga fjärrvärmeledningar inom planområdet för att kunna möjliggöra verksamhetsetableringen.

### **Analys och överväganden**

Enligt regional utvecklingsplan för Stockholms region (RUF5 2050) ligger planområdet i zonen för strategiskt stadsutvecklingsläge och gränsar till den regionala stadskärnan. Enligt RUF5 2050 ska planeringen i de strategiska stadsutvecklingslägena prioritera mångsidig och funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö.

I översiktsplanen ”Järfälla nu till 2030”, antagen 2012, är planområdet angivet som natur eller friluftsområde. Planområdet är dock sedan 1990 detaljplanlagt för kontorsändamål och detaljplanen medger byggnader upp till sju våningar (47 meter över nollplanet).

Planområdet är väldigt bullerstört från E18 och området bedöms sakna större rekreativvärden. Stråket i södra delen av planområdet är utpekad som en viktig koppling till Järvafältets naturreservat. Gång- och cykelvägen utmed Enköpingsvägen från Stäkets handelsplats mot Barkarbystaden och vidare österut utpekad som ett viktigt cykelstråk med regional funktion. För att behålla funktionen av ett ekologiskt samband mellan Säby gård och Jakobsberg har förslag på ny träsättning tagits fram. Befintliga tunnlar under E18 och Enköpingsvägen kommer att behållas oförändrade men gång- och cykelvägen kommer att omplaceras och breddas något.

Planområdet ligger i direkt anslutning till E18 som är en primärled för farligt gods och Viksjöleden/Enköpingsvägen som är utpekad sekundär transportled för farligt gods. Inom ramen för detaljplanen har en riskutredning tagits fram i syfte att identifiera risker och bedöma behov av riskreducerande åtgärder. I detaljplanen ställs det bland annat särskilda krav på utformning kopplad till brandsäkerheten.

En strategisk miljöbedömning har tagits fram under planprocessen för att belysa planförslagets påverkan utifrån aspekter som miljö kvalitetsnormer, naturvärden, kulturvärden, skyddade områden, hälsa och säkerhet samt klimatanpassning.

### **Barnkonsekvensanalys**

Inom området finns det inga lekplatser eller andra aktivitetsplatser för barn och ungdomar. Området är inte kopplat till någon förskoleverksamhet eller andra verksamheter för barn och ungdomar.

#### **Företagskonsekvensanalys**

Etablering av verksamheten kan innebära ett tillskott av cirka 200 nya arbetsplatser inom tillväxtbranschen livsmedelsförädling och bedöms bidra positivt till utvecklingen av Jakobsberg-Barkarby som en regional stadskärna.

#### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Kostnaden för framtagandet av detaljplanen samt de utredningar som tas fram under planprocessen bekostas av exploitören vilket regleras i ett plankostnadsavtal mellan Järfälla kommun och exploitören.

Genomförandefrågor som berör planarbetet och utbyggnad av området har reglerats i ett separat markanvisningsavtal och kommer att regleras mer detaljerat i kommande marköverlåtelseavtal.

#### **Slutsatser**

Etablering av kafferosteri bedöms bidra till att platsen och Jakobsberg stärks som en regional stadskärna. Verksamheten kommer att bidra till en större funktionsblandning och urban bebyggelse mot Enköpingsvägen/Viksjöleden.

Läget är strategiskt för den tänkta verksamheten med närheten till E18 för transporter och nära kollektivtrafik för de anställda.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att planutskottet godkänner att förslag till detaljplan för Jakobsberg 18:19 och del av Jakobsberg 18:1 sänds ut på samråd.

Johan Bergman  
Tillförordnad Kommundirektör

Emelie Grind  
Samhällsbyggnadsdirektör

#### **Beslutet ska skickas till**

Samhällsbyggnadsavdelningen  
Arvid Nordquist Handelsaktiebolag  
AB Sagax